

**Unternehmenssatzung  
des gemeinsamen Kommunalunternehmens  
„Wohnbaugesellschaft Ebersberg“  
des Landkreises Ebersberg und der Stadt Grafing**

**Vom.....2016**

Der Landkreis Ebersberg und die Stadt Grafing vereinbaren aufgrund der Art. 49 und 50 des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) in der Fassung vom 20.06.1994 (GVBl. S. 555), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) sowie aufgrund von Art. 23 Satz 1, Art. 89 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) folgende Satzung:

**§ 1**

**Name, Träger, Sitz, Stammkapital**

- (1) Das gemeinsame Kommunalunternehmen des Landkreises Ebersberg und der Stadt Grafing ist ein selbständiges Unternehmen der beiden Gebietskörperschaften in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts (gemeinsames Kommunalunternehmen).
- (2) Träger (Beteiligte) des gemeinsamen Kommunalunternehmens sind der Landkreis Ebersberg und die Stadt Grafing.
- (3) Das gemeinsame Kommunalunternehmen führt den Namen „Wohnbaugesellschaft Ebersberg“ mit dem Zusatz „gemeinsames Kommunalunternehmen“ oder „gKU“. Es tritt unter diesem Namen im gesamten Geschäfts- und Rechtsverkehr auf. Die Kurzbezeichnung lautet „WBE“.
- (4) Das gemeinsame Kommunalunternehmen hat seinen Sitz in der Stadt Ebersberg.
- (5) Das Stammkapital beträgt 20.000,00 Euro, in Worten zwanzigtausend Euro. Der Landkreis Ebersberg leistet eine Einlage in Höhe von 10.000,00 Euro, die Stadt Grafing leistet eine Einlage in Höhe von 10.000,00 Euro auf das Stammkapital.

**Kommentiert [SD1]:** Der Landkreis wird mit höchstens 50% beteiligt sein, da ansonsten ein Kreisratsmitglied nicht Vorstand werden kann, Art. 24 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 LKrO.

**Kommentiert [SD2]:** Die Stadt Grafing wird mit höchstens 50% beteiligt sein, da ansonsten ein Stadtratsmitglied nicht zum Vorstand bestellt werden kann, Art. 31 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 GO.

**Kommentiert [SD3]:** Die Höhe bestimmt sich u.a. nach den außer-/überplanmäßig noch 2016 genehmigungsfähigen Mittel im Stadtrat der Stadt Grafing. Es sollten zeitnah in 2017 Zuführungen in der Kapitalrücklage erfolgen und/oder Darlehen der Träger ausgereicht werden, um das gKU mit Liquidität auszustatten.

**Kommentiert [SD4]:** Beachte Art. 50 Abs. 5 S. 2 KommZG: Der Innenregreß erfolgt nach dem Verhältnis der Stammeinlagen zueinander, soweit nicht in der Unternehmensatzung abweichend geregelt.

## § 2

### Gegenstand des Unternehmens

- (1) Aufgaben des gemeinsamen Kommunalunternehmens sind die Planung, die Errichtung, die Verwaltung und die langfristige Vermietung von baulichen Anlagen zur Erfüllung kommunaler Aufgaben auf der Fl.Nr. ....der Gemarkung (Grafin), insbesondere von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte und anerkannte Flüchtlinge sowie barrierefreier Wohnungen. Art. 22 Abs. 1 KommZG gilt entsprechend. Hierbei handelt es sich um eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) im Sinne von Art. 14 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV).
- (2) Zu den Aufgaben gehören auch die Einrichtung und Unterhaltung von Neben- und Hilfsbetrieben, die die Aufgaben des Kommunalunternehmens fördern und wirtschaftlich mit ihnen zusammenhängen. Zur Förderung seiner Aufgaben kann sich das Kommunalunternehmen an anderen Unternehmen beteiligen, wenn dies dem Unternehmenszweck dient; Art. 96 GO bleibt unberührt. Dabei ist sicherzustellen, dass die Haftung des Kommunalunternehmens auf einen bestimmten Betrag begrenzt ist.
- (3) Das gemeinsame Kommunalunternehmen erhält zur Erfüllung seiner Aufgaben nach Abs. 1 das Recht, das vorgenannte, im Eigentum eines der Träger stehende Grundstück zu nutzen. Einzelheiten der Nutzung werden durch Vertrag bestimmt.

**Kommentiert [SD5]:** Damit KSt- und GewSt-freie Vermögensverwaltung (vorbehaltlich verbindlicher Auskunft).

**Kommentiert [SD6]:** Die kommunale Aufgabe „kommunaler Wohnungsbau“ geht damit nicht vollständig von den Gebietskörperschaften auf das gKU über, sondern nur bzgl. der Baumaßnahme auf der bestimmten Fl.Nr.. Im Übrigen verbleibt der kommunale Wohnungsbau bei der jeweiligen Gebietskörperschaft.

**Kommentiert [SD7]:** Das Gebäude wird wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, § 946 BGB.

**Kommentiert [SD8]:** Durch Pachtvertrag, nicht Erbpachtvertrag, werden die Einzelheiten geregelt. Die Überlassung wird zu höchstens jährlich 1 Euro/qm erfolgen, Art. 75 Abs. 2 S. 2 GO. Nach Pachtende (ca. 20-30 J.) beträgt die bis zu diesem Zeitpunkt zinslos gestundete Entschädigung nach § 951 BGB wenigstens den Buchwert.

## § 3

### Organe

Organe des Kommunalunternehmens sind

1. der Vorstand (§ 4)
2. der Verwaltungsrat (§§ 5 bis 7)

#### § 4

##### Der Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus zwei **Personen**. Für den Fall dessen Verhinderung werden vom Verwaltungsrat ein oder mehrere stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellt.
- (2) Das Vorstandsmitglied wird vom Verwaltungsrat jeweils auf die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt; eine erneute Bestellung ist zulässig. Der Vorstand kann aus wichtigem Grunde jederzeit mit einer Mehrheit von mehr als zwei Drittel der Mitglieder des Verwaltungsrats abberufen werden.
- (3) Der Vorstand leitet das gemeinsame Kommunalunternehmen eigenverantwortlich, sofern nicht gesetzlich oder durch diese Unternehmenssatzung etwas anderes bestimmt ist.
- (4) Der Vorstand vertritt das Kommunalunternehmen **gemeinschaftlich** nach außen.
- (5) Der Vorstand hat den Verwaltungsrat über alle wichtigen Vorgänge rechtzeitig zu unterrichten und auf Anforderung dem Verwaltungsrat über alle Angelegenheiten des Kommunalunternehmens Auskunft zu erteilen.
- (6) Der Vorstand stellt den Wirtschaftsplan rechtzeitig vor Beginn des folgenden Wirtschaftsjahres auf und legt ihn dem Verwaltungsrat zur Beratung und Feststellung vor.

**Kommentiert [SD9]:** z.B. einem kaufmännischem und einem technischen Vorstand. Die Entscheidungskompetenz liegt beim Verwaltungsrat.

**Kommentiert [SD10]:** Damit ist im Rahmen des Risikomanagements das Vier-Augen-Prinzip gewahrt.

#### § 5

##### Der Verwaltungsrat

- (1) Der Verwaltungsrat besteht aus einem Vorsitzenden **und** einem weiteren Mitglied. Der Verwaltungsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.
- (2) Jeder Träger entsendet ein Mitglied in den Verwaltungsrat. Eine Gemeinde wird im Verwaltungsrat durch den ersten Bürgermeister, der Landkreis Ebersberg durch den **Landrat** vertreten.
- (3) Der Verwaltungsratsvorsitzende und sein Stellvertreter werden vom Verwaltungsrat aus seiner Mitte gewählt; Art. 50 Abs. 4 KommZG bleibt unberührt.
- (4) **Der Verwaltungsratsvorsitzende hat dem Kreistag und den Gemeinderäten auf Verlangen** Auskunft über alle wichtigen Angelegenheiten des Kommunalunternehmens zu geben.
- (5) Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind verpflichtet, über sämtliche vertraulichen Angelegenheiten, von denen sie Kenntnis erhalten, Stillschweigen zu bewahren. Diese Pflicht besteht auch nach ihrem Ausscheiden fort. Sie gilt nicht gegenüber den Organen der Träger. Nach dem Ausscheiden aus dem Verwaltungsrat haben die Verwaltungsratsmitglieder auf schriftliche Aufforderung des Verwaltungsratsvorsitzenden hin sämtliche Unterlagen, insbe-

**Kommentiert [SD11]:** Die Anzahl der weiteren Verwaltungsratsmitglieder ist in der Satzung zu bestimmen, z.B. ein Mitglied je beteiligter Gemeinde bzw. Stadt.

**Kommentiert [SD12]:** Stellvertreter des Landrats als Verwaltungsratsvorsitzender sind dessen Stellvertreter, Art. 31 Abs. 2, 50 Abs. 4 KommZG.

**Kommentiert [SD13]:** Stellvertreter des 1. Bgm. als Verwaltungsratsmitglied ist dessen 2./3. Bürgermeister.

**Kommentiert [SD14]:** Die jeweilige Geschäftsordnung des KT bzw. des Gemeinderats sollte – wie regelmäßig für Unternehmen in Privatrechtsform – bestimmen, dass die Vertretung der Gebietskörperschaft im Verwaltungsrat zu den Angelegenheiten in eigener Zuständigkeit des Landrats bzw. des ersten Bürgermeisters zählt.

sondere Sitzungspapiere, Daten und Pläne einschließlich aller Kopien herauszugeben, soweit diese nicht bereits ordnungsgemäß vernichtet worden sind.

- (6) Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, die vom Verwaltungsrats **bestimmt** wird. Die Höhe der Entschädigung soll sich an den aufgrund von Art. 20a GO bzw. Art. 14a LKrO erlassenen Entschädigungssatzungen der Träger orientieren.

**Kommentiert [SD15]:** Ein bestimmter Betrag in der Satzung festzulegen, greift zu kurz, da gerade auch Verdienstauffälle zu entschädigen sein könnten. Ferner muss nicht am Anfang jeder Wahlperiode auch die Unternehmenssatzung im Kreistag sowie in allen Gemeinderäten geändert und im Oberbayerischen Amtsblatt bekanntgemacht werden, wenn z.B. das Sitzungsgeld erhöht wurde. Ein Verwaltungsratsbeschluss reicht hier aus.

## § 6

### Zuständigkeit des Verwaltungsrats

- (1) Der Verwaltungsrat überwacht die Geschäftsführung des Vorstands.
- (2) Der Verwaltungsrat kann jederzeit vom Vorstand über alle Angelegenheiten des Kommunalunternehmens Berichterstattung verlangen.
- (3) Der Verwaltungsrat entscheidet über:
  - a) Festlegung und Änderung der Unternehmensstrategie,
  - b) Bestellung und Abberufung aus wichtigem Grunde der Vorstandsmitglieder und deren Stellvertreter sowie Regelung der Dienstverhältnisse der Vorstandsmitglieder und deren Stellvertreter,
  - c) Einstellung, Höhergruppierung, Versetzung und Entlassung von Beschäftigten ab der Entgeltgruppe 9 der Tarifverträge des öffentlichen Dienstes, ggfs. in deren entsprechender Anwendung,
  - d) Errichtung anderer Unternehmen und Beteiligungen des Kommunalunternehmens an anderen Unternehmen, die gänzliche oder teilweise Veräußerung von Beteiligungen und die Änderung der Rechtsform oder Aufgaben von Beteiligungen,
  - e) Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans,
  - f) Bestellung des Abschlussprüfers sowie die Bestellung eines Sonderprüfers zu einzelnen, nicht von der Jahresabschlussprüfung erfassten Gegenständen,
  - g) Feststellung des geprüften Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresgewinns, Behandlung des Jahresverlustes sowie Entlastung des Vorstands,
  - h) Rückzahlung von Eigenkapital an die Träger,
  - i) Auftragsvergaben, Verfügungen über Anlagevermögen und die Verpflichtung hierzu, insbesondere Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall, bei Dauer-schuldverhältnissen die Gesamtverpflichtung über die Laufzeit hinweg, den Betrag von

15.000 Euro einschließlich Umsatzsteuer überschreitet, sowie die Veräußerung von Vermögensgegenständen unter ihrem Wert und die Verpflichtung hierzu, sofern sie nicht im geltenden Wirtschaftsplan enthalten sind,

- j) Gewährung und Aufnahme von Darlehen die im Einzelfall den Betrag von 15.000 Euro überschreiten, sofern sie nicht im geltenden Wirtschaftsplan enthalten sind,
  - k) Gewährung von Gehaltsvorschüssen und Darlehen an die Vorstandsmitglieder und an Bedienstete des Kommunalunternehmens, die mit diesen verwandt oder verschwägert sind,
  - l) Änderung der Unternehmenssatzung,
  - m) Auflösung des gemeinsamen Kommunalunternehmens.
- (4) Beschlüsse des Verwaltungsrats über
- a) Änderung der Aufgaben des gemeinsamen Kommunalunternehmens,
  - b) Beitritt weiterer kommunaler Gebietskörperschaften zur Trägerschaft und Austritt aus der Trägerschaft,
  - c) Erhöhung des Stammkapitals und die Änderung der Stammeinlagen,
  - d) Verschmelzung und Auflösung des Unternehmens
- bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung aller Träger sowie von 2/3 der Mitglieder des Verwaltungsrats. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund nach Art. 50 Abs. 6 Satz 3, Art. 44 Abs. 3 KommZG bleibt unberührt.
- (5) Gegenüber den Vorstandsmitgliedern vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsrats das Kommunalunternehmen gerichtlich und außergerichtlich. Er vertritt das Kommunalunternehmen auch, wenn noch kein Vorstand vorhanden oder der Vorstand handlungsunfähig ist.

## § 7

### Einberufung und Beschlüsse des Verwaltungsrats

- (1) Der Verwaltungsrat tritt auf schriftliche Einladung des Verwaltungsratsvorsitzenden zusammen. Falls noch kein Verwaltungsratsvorsitzender gewählt wurde, erfolgt die Einberufung durch den Landrat des Landkreises Ebersberg. Die Einladung muss Tagungszeit und -ort sowie die Tagesordnung angeben und den Mitgliedern des Verwaltungsrats spätestens am siebten Tag vor der Sitzung zugehen. In dringenden Fällen kann die Ladungsfrist auf bis zu 24 Stunden abgekürzt werden. Die Sitzungsvorbereitung obliegt dem Verwaltungsratsvorsitzenden.

**Kommentiert [SD16]:** Art. 50 Abs. 4 S. 4 iVm Art. 32 Abs. 1 S. 2 KommZG

- (2) Der Verwaltungsrat ist jährlich mindestens zweimal einzuberufen. Er muss außerdem einberufen werden, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder des Verwaltungsrats unter Angabe der Beratungsgegenstände und der Beschlussvorschläge dies schriftlich beantragt.
- (3) Die Sitzungen des Verwaltungsrats werden vom Vorsitzenden des Verwaltungsrats geleitet. An den Sitzungen nimmt der Vorstand mit beratender Stimme teil, soweit er nicht wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen wird. Der Verwaltungsratsvorsitzende kann sachverständige Dritte mit beratender Stimme zu einzelnen Tagesordnungspunkten hinzuziehen.
- (4) Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen sind und die Mehrheit der Mitglieder bzw. deren Stellvertreter anwesend und stimmberechtigt ist. Über andere als in der Einladung angegebene Beratungsgegenstände darf nur dann Beschluss gefasst werden, wenn
  - a) die Angelegenheit dringlich ist und der Verwaltungsrat der Behandlung mehrheitlich zustimmt oder
  - b) sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats anwesend sind und kein Mitglied der Behandlung widerspricht.
- (5) Wird der Verwaltungsrat zum zweiten Mal zur Verhandlung über denselben Gegenstand einberufen, so ist er ohne Rücksicht auf die Zahl der Erschienenen beschlussfähig. Bei der zweiten Einladung muss auf diese Folge hingewiesen werden.
- (6) Je 1.000,00 Euro Stammeinlage gewähren eine Stimme. Die Beschlüsse des Verwaltungsrats werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht anders bestimmt. Stimmenthaltungen sind nicht zulässig. Alle Beschlüsse werden in offener Abstimmung gefasst; Art. 50 Abs. 4 Satz 2 KommZG bleibt unberührt.
- (7) Über die gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift als Ergebnisprotokoll zu fertigen. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden des Verwaltungsrats zu unterzeichnen und den Verwaltungsratsmitgliedern umgehend zu übersenden. Sie bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat.
- (8) Der Vorsitzende des Verwaltungsrats ist befugt, anstelle des Verwaltungsrats dringliche Anordnungen zu treffen und unaufschiebbare Geschäfte zu besorgen. Hiervon hat er dem Verwaltungsrat unverzüglich Kenntnis zu geben.
- (9) Hält der Verwaltungsratsvorsitzende Entscheidungen des Verwaltungsrats für rechtswidrig, so hat er diese zu beanstanden, ihren Vollzug auszusetzen und soweit erforderlich, die Entscheidung der Rechtsaufsichtsbehörde herbeizuführen. Hält der Verwaltungsratsvorsitzende Entscheidungen des Vorstands für rechtswidrig oder unwirtschaftlich, so kann er diese beanstanden, ihren Vollzug aussetzen und soweit erforderlich, die Entscheidungen der Rechtsaufsichtsbehörde herbeiführen.

## § 8

### **Verpflichtungserklärungen**

- (1) Verpflichtende Erklärungen bedürfen der Schriftform. Die Unterzeichnung erfolgt unter dem Namen „Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU“ durch den Vorstand, im Übrigen durch jeweils Vertretungsberechtigte.
- (2) Der Vorstand unterzeichnet ohne Beifügung eines Vertretungszusatzes, Stellvertreter des Vorstands mit dem Zusatz „in Vertretung“ (i. V.), andere Vertretungsberechtigte mit dem Zusatz „im Auftrag“ (i. A.).

## § 9

### **Wirtschaftsführung, Rechnungswesen, Prüfung und Personal**

- (1) Das Kommunalunternehmen ist sparsam und wirtschaftlich unter Beachtung des öffentlichen Zwecks zu führen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Verordnung über Kommunalunternehmen (KUV) über Wirtschaftsführung, Vermögensverwaltung und Rechnungslegung sowie Art. 91 GO. Soweit die KUV auf Vorschriften der KommHV verweist, ist gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 KUV die KommHV-Doppik anzuwenden.
- (2) Der Vorstand hat dem Verwaltungsrat wenigstens halbjährlich Zwischenberichte über die Abwicklung des Vermögens- und Erfolgsplans schriftlich vorzulegen. Außerdem hat der Vorstand den Verwaltungsrat unverzüglich zu unterrichten, wenn bei der Ausführung des Erfolgsplans erfolgsgefährdende Mindererträge oder Mehraufwendungen zu erwarten sind. Sind darüber hinaus Verluste zu erwarten, die Auswirkungen auf den Haushalt der Träger haben können, sind diese und der Verwaltungsrat unverzüglich schriftlich zu unterrichten.
- (3) Der Vorstand hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Erfolgsübersicht innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen, unter Angabe des Datums zu unterzeichnen und dem Verwaltungsrat vorzulegen. Nach Durchführung der Abschlussprüfung ist der Jahresabschluss mit dem Bericht über die Abschlussprüfung dem Verwaltungsrat zur Feststellung vorzulegen. Der Jahresabschluss, der Lagebericht, die Erfolgsübersicht und der Bericht über die Abschlussprüfung sind den Trägern unverzüglich zuzuleiten. § 27 KUV bleibt unberührt.

**§ 10**

**Wirtschaftsjahr**

Das Wirtschaftsjahr des Kommunalunternehmens ist das Kalenderjahr.

**§ 11**

**Bekanntmachungen**

Für Bekanntmachungen des Kommunalunternehmens, insbesondere nach Art. 27 Abs. 3 KUV, gelten die Bestimmungen der Geschäftsordnung für den Kreistag des Landkreises Ebersberg in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechend; die Bestimmungen der Bekanntmachungsverordnung sowie Art. 50 Abs. 3 Satz 2 KommZG bleiben unberührt.

**§ 12**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach der **Bekanntmachung** in Kraft. Am gleichen Tage entsteht das Kommunalunternehmen.

Ebersberg, den.....2016  
Landkreis Ebersberg

Grafing, den .....2016  
Stadt Grafing

Robert Niedergesäß (Siegel)  
Landrat

Angelika Obermayr (Siegel)  
Erste Bürgermeisterin

**Kommentiert [SD17]:** Die Bekanntmachung und damit die Entstehung des gKU sollte in 2016 erfolgen. Die Erscheinungstermine und der jeweilige Redaktionsschluss des Oberbayerischen Amtsblatts sind zu berücksichtigen. Damit kann der Verwaltungsrat noch in 2016 zusammentreten und vorsorglich über die § 2 Abs. 3 UStG-Option entscheiden, die bis 31.12.2016 gegenüber dem Finanzamt erklärt werden muss, § 27 Abs. 22 UStG. Nach jetzigem Konzept und Rechtslage wird das gKU ausschließlich umsatzsteuerfreie Wohnungsvermietungen vornehmen, § 2b Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 Nr. 12 a UStG. Möglicherweise könnten in den kommenden Jahren jedoch auch andere Tätigkeiten ausgeführt werden, die unter § 2b UStG steuerlich negativ sind im Vergleich zu § 2 Abs. 3 UStG a.F.. Daher sollte vorsorglich die Option noch bis 31.12.2016 erklärt werden, die jederzeit mit Wirkung für die Zukunft wider- rufbar ist, § 27 Abs. 22 UStG.